Der Eintritt des Erwerbers eines vermieteten Grundstücks in die Rechte und Pflichten des Vermieters.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

der juristischen Fakultät der Universität Breslau

vorgelegt von

Rudolf Niesel

Rechtsanwalt und Notar in Friedland (Bez. Oppeln).

Borna-Leipzig

Buchdruckerei Robert Noske

1908.

Gedruckt mit Genehmigung der jur. Fakultät der Universität Breslau.

Referent: Professor Dr. **Schott.**

Korreferent: Professor Dr. **Meyer.**

Meiner Frau.

Inhaltsverzeichnis.

I. Einleitung.

Es ist bekannt, daß infolge des überaus lebhaften Widerspruches[1]) gegen die Aufnahme des Satzes „Kauf bricht Miete" in den 1. Entw. eines Bürgerlichen Gesetzbuchs die 2. Kommission den entgegengesetzten deutschrechtlichen Standpunkt „Kauf bricht nicht Miete" annahm, soweit es sich um die Miete eines Grundstückes handelt und dieses dem Mieter bereits überlassen ist (§ 512 2. Entw.).

Dementsprechend bestimmt der § 571 BGB.:

„Wird das vermietete Grundstück nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber

---

[1]) Zusammenstellung der gutachtlichen Äußerungen zum Entwurfe eines BGB., Berlin 1890, II S. 243/44, 247 ff., VI S. 382 ff.; Gierke, Entwurf eines BGB. und das deutsche Recht, Leipzig 1899, S. 74 ff.; Verhandl. des 19. Deutschen Juristentages, Berlin-Leipzig 1888, S. 44, 58; Mugdan, Die gesamten Materialien zum BGB., Berlin 1899, S. 816; Denkschrift zum Entwurfe eines BGB. 1896 S. 1254; Enneccerus-Lehmann, Einführung in das Recht des BGB. 1900 Bd. 1 § 266 II, 2 S. 578; und vor allem Fischer, Soll Kauf Pacht und Miete brechen? Gutachten, Berlin 1889, 2. Ausgabe S. 117 ff.

an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnisse ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein“.

Wann und in welcher Weise sich dieser Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten des Vermieters vollzieht, soll im folgenden näher erörtert werden.

II. Voraussetzungen des Eintritts des Erwerbers.

§ 1.

Veräußerung der Mietsache.

„Der Eintritt des Erwerbers in die aus dem Mietverhältnisse sich ergebenden Rechte und Verbindlichkeiten wird durch die ‚Veräußerung‘ des Grundstückes bewirkt. Wie sich schon aus dem Gebrauch des Wortes Veräußerung ergibt, gilt die Vorschrift des § 571 BGB. nicht nur für den Fall eines Verkaufes, sondern für jede Art rechtsgeschäftlicher Veräußerung, entgeltlicher wie unentgeltlicher, also für die gewöhnlichen Fälle einer Singularsukzession, z. B. auf Grund eines Tausches, einer Schenkung, eines Vermächtnisses.“ [1])

Der Mieter muß aber das Veräußerungsgeschäft freiwillig vornehmen. Wenn es sich dagegen um eine zwangsweise Veräußerung handelt, so kommt der § 571 BGB. nicht zur Anwendung, schon deshalb nicht,

---

[1]) Zimmermann, Die Rechtswirkungen der Veräußerung und der Belastung des vermieteten Grundstückes auf das Mietverhältnis nach deutschem Rechte, München 1901, S. 4/5.

weil hier der Ersteher rechtlich nicht als Singularsukzessor des früheren Eigentümers gelten kann. Für diesen Fall sind in den §§ 57 und 152 ZVG. vom 24. 3. 1897 Sonderbestimmungen getroffen.

Auch die Zwangsenteignung, deren Regelung nach Art. 109 EG. z. BGB. der Landesgesetzgebung vorbehalten ist, wird durch § 571 BGB. nicht getroffen.

Beim Übergang eines Grundstückes im Wege des Erbganges findet der § 571 schon deswegen keine Anwendung, weil man hier nicht von einer „Veräußerung" sprechen kann. Der § 571 ist hier aber auch überflüssig, weil die gleiche Wirkung schon infolge der Universalsukzession eintritt, die den Erben auch die Verbindlichkeiten des Erblassers aufbürdet. Dasselbe ist der Fall beim Abschluß einer allgemeinen Gütergemeinschaft, in der man schon eher eine teilweise Veräußerung des Grundstücks erblicken könnte. Aber auch hier erübrigt die nach § 1438 BGB. eintretende Universalsukzession die Hilfe des § 571.

Zweifelhafter ist dagegen die Frage, ob der § 571 auch dann Anwendung findet, wenn der Vermieter das Eigentum an dem Grundstücke aufgibt, und der Fiskus sich dasselbe aneignet (§ 928 BGB.). Bei der Dereliktion liegt eine Entäußerung, wenn auch keine Veräußerung vor. Jedenfalls ist aber die Aneignung eines vom Eigentümer preisgegebenen Grundstücks ein Erwerb. Deshalb ist es fraglich, ob für den okkupierenden Fiskus die Bestimmungen des § 571 BGB. anzuwenden sind.

Mittelstein[1]) und Zimmermann[2]) verneinen die Frage und halten den okkupierenden Fiskus für berechtigt, kraft seines Eigentumsrechtes den Mieter jederzeit auszutreiben.

Für diese Ansicht spricht, daß die Dereliktion nicht etwa, wie es bekanntlich im römischen Rechte nach der Meinung einiger der Fall war, sich erst mit der Okkupation des neuen Erwerbers vollendet, sondern daß sie von der späteren Besitzergreifung ganz unabhängig ist. Dereliktion und Okkupation hängen in ihrem Wesen nicht miteinander zusammen; das Eigentum an der Sache geht nicht vom Derelinquenten auf den Okkupanten über, sondern dieser erwirbt es originär. Trotzdem ist m. E. für unseren Fall die Analogie zu der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eine zu große, als daß man hier lediglich wegen der originären Natur des Eigentumserwerbes die Anwendbarkeit des § 571 ausschließen sollte. Aus freiem Willen gibt der Derelinquent die Sache preis, und aus freiem Willen nimmt sie der Okkupant. Er erwirbt sie auch ohne jedes Entgelt, macht also einen Gewinn, während der Mieter nun durch seine Kündigung Schaden erleiden soll. Auch die Analogie zur Zwangsversteigerung und dem originären Erwerb in ihr versagt vollständig. Denn dort muß die Sache von allen an ihr haftenden Rechten

---

[1]) Mittelstein, Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reichs 1900 S. 293.

[2]) Zimmermann a. a. O. S. 5; vgl. auch Cosack, Lehrb. des deutschen bürgerl. R. 2. Aufl., Jena 1903, Bd. 2 S. 283.

Dritter befreit werden, weil die Vollstreckung eben das reine Vermögen des Schuldners ermitteln und es dem Gläubiger geben will, und weil die Kauflustigen auf eine belastete Sache nicht so viel bieten würden wie auf eine unbelastetete.

Hier fehlt dieser Grund, und auch sonst bestehen hier keine Ähnlichkeiten, etwa weil die Versteigerung öffentlichrechtliche Natur hat, und auch der Fiskus eine öffentlichrechtliche Person ist.

Denn der Erwerb des okkupierenden Fiskus — und um diesen handelt es sich hier allein — ist nicht etwa öffentlichrechtlicher Natur, sondern untersteht den allgemeinen privatrechtlichen Regeln. Deshalb ist m. E. dem Fiskus doch nicht etwa, woran man vielleicht denken könnte, das abgekürzte Kündigungsrecht nach Art des § 57 ZVG. einzuräumen. Wie bei der Vermietung durch einen Nießbraucher, wenn dieser auf den Nießbrauch verzichtet, nicht das abgekürzte Kündigungsrecht eintritt, sondern der Mietsvertrag nach § 1056 Abs. 2 Satz 2 BGB. ganz auszuhalten ist, so ist es auch hier angemessen. Erfolgt doch auch die Dereliktion nach § 928 BGB. durch Verzicht.

Die Wirkungen des § 571 BGB. sind aber nicht eine Folge des obligatorischen Rechtsgeschäftes zwischen dem Verkäufer und dem Käufer des Grundstückes, sondern eine Folge des Eigentumsüberganges, wie sich schon aus den Worten des Gesetzes „während der Dauer seines Eigentums“ ergibt. Noch deutlicher folgt dies daraus, daß sowohl im § 571 Abs. 2 wie auch in den §§ 573 bis

575 BGB. der Übergang des Eigentums als entscheidend hingestellt wird.[1]) Nach den §§ 873 und 925 BGB. geht das Eigentum an einem Grundstücke durch Einigung der Vertragschließenden und Eintragung im Grundbuche auf den Erwerber über. Es können nun folgende Fälle eintreten:

1. Es veräußert jemand, dessen Eintragung als Eigentümer im Grundbuche auf einem Fehler beruht, das Grundstück. Der gutgläubige Erwerber erlangt in diesem Falle das Eigentum an dem Grundstücke und tritt infolgedessen in die Rechte und Pflichten des Veräußerers ein.

2. Ein anderer Fall wäre der, daß das Grundstück von einem solchen falsus dominus an einen schlechtgläubigen Erwerber veräußert wird. Dieser wird nach § 892 BGB. nicht Eigentümer, da wir nicht das Prinzip der formalen Rechtskraft einer Eintragung haben. Er hat jedoch die Vermutung des § 891 BGB. für sein Eigentum. Rechte gegen den Mieter kann er nicht geltend machen, da dieser ihm jederzeit den Einwand entgegenhalten kann, daß er ja gar nicht Eigentümer sei. Solange aber der falsch Eingetragene die ihm in Wirklichkeit nicht zustehenden Rechte des Eigentümers in Anspruch nimmt, kann er sich andererseits auch nicht

[1]) Mittelstein a. a. O. S. 265; Oertmann, Das Recht der Schuldverhältnisse 1899 Nr. 2 zu § 571; Planck, Komm. z. BGB. 1. u. 2. Aufl., Berlin 1900, Nr. 2 zu § 571; Staudinger, Komm. z. BGB. nebst EG. 1898—1902 zu § 571 Bd. 1.

der Erfüllung der dem Eigentümer obliegenden Pflichten entziehen.

An diese Fälle knüpft sich die weitere Frage, ob der später in sein Eigentumsrecht eintretende wirkliche Eigentümer — der verus dominus — an die von dem eingetragenen Nichteigentümer — dem falsus dominus — eingegangenen Mietsverträge gebunden ist oder nicht.

Die Entscheidung dieser Frage ist einfach für denjenigen, der wie Cosack[1]) auf dem Standpunkte der Dinglichkeit des Mietsrechtes steht, ein Standpunkt, welcher von der herrschenden Lehre durchaus verworfen wird, und den z. B. Crome ganz energisch in das „Reich der Legende“ verweist. Es ist anscheinend das zutage tretende Bestreben Cosacks, das Recht des Mieters nach Möglichkeit zu schützen, was ihn zu der Annahme der Dinglichkeit des Mietsrechtes führt.

Einen gemäßigteren Standpunkt vertritt Hellwig,[2]) obgleich auch er im Prinzip für weitgehenden Rechtsschutz des Mieters eintritt. Er sieht im Rechte des Mieters kein dingliches, gegen alle wirkendes Recht am Grundstück, sondern eine „Belastung“, welche zwar obligatorisch nur gegen den einen — den Eigentümer — wirkt, aber immerhin jeden Eigentümer trifft und daher eine wirkliche Belastung darstellt.

---

[1]) Cosack a. a. O. II S. 280ff.

[2]) Hellwig, Wesen und subjektive Begrenzung der Rechtskraft, Leipzig 1901, S. 428ff.

Demzufolge will Hellwig nicht den § 892 BGB., weil dieser nur „Rechte an dem Grundstücke“ betreffe, sondern den § 893 BGB. angewendet wissen, da dieser den Dritten in der Wirkung eines jeden Rechtsgeschäftes schützt, welches eine Verfügung über das für den Verfügenden eingetragene Recht enthält. Der Standpunkt des Rechtsschutzes des Mieters bleibt so gewahrt. Die Konsequenz der Hellwigschen Theorie wäre, daß der verus dominus nach § 571 BGB. für die ganze Vertragsdauer an die von dem falsus dominus abgeschlossenen Mietsverträge gebunden wäre. Immerhin lassen sich gegen die Richtigkeit des Hellwig'schen Prinzips Einwendungen erheben, da das Mietsrecht, wenn es auch eine Belastung ist, doch keine Belastung des „Rechtes“ des Eigentümers, sondern nur eine Belastung der Sache darstellt, also der § 892 BGB. nicht zur Anwendung kommen kann. Mit Recht weist aber Hellwig[1]) auf die §§ 1056 und 1423 BGB. hin. Auch der Nießbraucher und der Ehemann berechtigen den Mieter über die Dauer ihres Rechtes hinaus; zweifellos sind aber diese Bestimmungen nicht in ihrem Interesse, sondern nur im Interesse des Mieters — zu seinem Schutze bei plötzlichem Tode des Nießbrauchers oder Ehemannes — getroffen.

Wenn nun schon in einem solchen Falle, bei dem immerhin der Mieter mit solchen Eventualitäten wie

---

[1]) a. a. O. S. 429.

mit dem Tode des Vermieters oder dergl. hätte rechnen müssen, das Gesetz ihm Schutz angedeihen läßt, um wieviel ist dann derjenige des Rechtsschutzes würdig, dessen Vertrauen auf die Richtigkeit einer Grundbucheintragung getäuscht wurde.

Eine allzuweit ausgedehnte Fürsorge für den Mieter schließt jedoch eine Verkürzung der Rechte des verus dominus in sich ein. Aus Billigkeitsrücksichten wird man in analoger Anwendung der Bestimmungen des § 1056 den wahren Eigentümer nicht an die ganze Dauer des vom falsus eingegangenen Mietvertrages gebunden sein lassen. Vielmehr wird man ihm das Recht zugestehen müssen, diesen Vertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu lösen.

Eine besondere, der Vollständigkeit halber hier noch kurz zu berührende Frage wäre die der fiduziarischen Übertragung eines Grundstückes. Eine solche ist dem Mieter gegenüber ohne Belang, was wiederum aus dem Grundsatz folgt, daß die Eintragung keine formale Rechtskraft schafft.

Es kann hier nicht die streitige Frage nach der wahren Natur der fiduziarischen Geschäfte aufgerollt werden. Unseres Erachtens ist der Fiduziar durch die bloße Eintragung als Eigentümer im Grundbuche nicht wirklicher Eigentümer des Grundstückes geworden. Es kommt bei Beurteilung seines Rechtes Dritten gegenüber nur auf das zwischen ihm und dem Fiduzianten zugrunde liegende Rechtsverhältnis an. Er muß alle Einwendungen aus dessen Person gegen sich gelten lassen.

§ 2.

Überlassung der Mietsache.

Ein weiteres Erfordernis der Anwendbarkeit des § 571 BGB. ist, daß das vermietete Grundstück dem Mieter zur Zeit der Veräußerung bereits „überlassen" sein muß. Nach den §§ 873 und 925 BGB. geht das Eigentum an Grundstücken durch Einigung der Vertragschließenden und Eintragung im Grundbuche auf den Erwerber über. Der Zeitpunkt der Eintragung des Erwerbers ist demnach für den § 571 BGB. der allein maßgebende. Diese Bestimmung kann allerdings unter Umständen Härten für den Erwerber zur Folge haben, insofern als der Veräußerer die Möglichkeit hat, in dem zwischen der Auflassung und der Eintragung liegenden Zeitraume Verfügungen über das Grundstück zu treffen, die das Recht des Erwerbers erheblich beeinträchtigen. Der Veräußerer könnte z. B. dem Erwerber das unbewohnte Grundstück zeigen und noch im letzten Augenblick selbst oder durch einen bestellten Vertreter das Grundstück einem Mieter überlassen. Gegen dingliche Rechte nun weiß sich der Erwerber durch Auflassung und Eintragung geschützt, indem er sich bei der Auflassung über den Inhalt des Grundbuches vergewissern und gegebenenfalls die Entgegennahme der Auflassung ablehnen kann. In unserem Beispiele kann jedoch der Veräußerer noch während des Ganges zum Grundbuchamte das Grundstück einem Mieter

einräumen und ihm so ein obligatorisches Recht verschaffen. Immerhin dürfte der Fall doch zu selten vorkommen, als daß dafür besondere Gesetzesbestimmungen nötig wären. Es wird Sache des Erwerbers sein, Vorkehrungen zu treffen, um sich gegen solche Eventualitäten zu sichern.

Der ohne Wissen und Willen des Erwerbers eingelassene Mieter wäre aber, wie es dem Prinzipe des Gesetzbuches entspricht, selbst in diesem Falle durch § 571 geschützt, da ihm ja das Grundstück noch vor der Eintragung überlassen ist.

Wann nun gilt das Grundstück dem Mieter als „überlassen"? Das Gesetz sagt darüber nichts. Man wird jedoch annehmen müssen, daß dem Mieter das Grundstück nicht notwendigerweise schon so übergeben sein muß, daß er es bereits in Gebrauch genommen hat. Die Überlassung ist vielmehr lediglich die „Bereitstellung des Gebrauches zur Besitzergreifung",[1]) d. h. der Mieter muß vom Vermieter in den Stand gesetzt sein, den Gebrauch der Sache jederzeit beginnen zu können. Hierzu ist aber nicht immer eine körperliche Übergabe des Grundstücks erforderlich. Denn nach § 854 Abs. 2 BGB. genügt zur Besitzergreifung einer Sache die Einigung der Beteiligten, vorausgesetzt, daß der Mieter in der Lage ist, die tatsächliche Gewalt über die Sache auszuüben, so daß z. B. bei abgeschlossenen Wohnräumen die Übergabe der Schlüssel

---

[1]) Schollmeyer, Das Recht der einzelnen Schuldverhältnisse im BGB. 1897 S. 76 Anm. 1.

diese Überlassung zum Mietsgebrauche ausdrücken kann. In demselben Sinne äußern sich auch die Motive.[1])

§ 3.

Fortdauer der Überlassung.

Es hat sich ein Streit darüber erhoben, ob sich der § 571 BGB. mit der einmal erfolgten Überlassung begnügt, oder ob er die Fortdauer des Mietbesitzes zur Zeit der Veräußerung für erforderlich hält.

Die Denkschrift zum Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches[2]) sagt:

> „Mit der Rücksicht auf die Verkehrssicherheit wäre es unvereinbar, wenn dem Erwerber die Pflicht auferlegt würde, einen Mietvertrag auszuhalten, dessen Bestehen ihm nicht erkennbar ist; die Erkennbarkeit ist aber nicht gesichert, bevor der Mieter sich im Besitze des Grundstücks befindet".

Die Denkschrift betont also die Rücksicht auf den Erwerber und nimmt offenbar zu seinen Gunsten an, daß er die Vermietung eines Grundstückes, das bei der Veräußerung nicht mehr im Besitze des Mieters ist, nicht zu berücksichtigen braucht. Auch in der Literatur wird

---

[1]) Mot. zu dem Entw. eines BGB., amtl. Ausg. 1898 II S. 370.

[2]) Denkschr. z. Entw. eines BGB. 1896 S. 75.

die Fortdauer des Besitzes seitens des Mieters verlangt.[1])

Dieser Ansicht ist aber folgendes entgegenzuhalten: Wenn sie als Voraussetzung des § 571 annimmt, daß der Mieter das Grundstück auch noch bei der Veräußerung besitzen muß, um dem Erwerber den Mietvertrag erkennbar zu machen, so vergißt sie dabei, daß, wie die Motive[2]) sagen, eine Besitzüberlassung bei der Miete durchaus nicht immer vorliegt, und daß ferner von Besitz als solchem im § 571 als Bedingung für das Weiterwohnen des Mieters gar nicht gesprochen wird.

Also können solche Erwägungen wie sie die Denkschrift und die erwähnten Juristen dem Gesetzgeber zuschreiben diesen bei der Fassung des § 571 nicht geleitet haben.

Das Gesetz wollte vielmehr den Mieter im weiten Umfange vor der Austreibung schützen, und zwar dann, wenn ihm das Grundstück vom Vermieter überlassen worden ist, wobei aber nicht der unmittelbare Besitz durch den Mieter, geschweige denn eine Fortdauer des Besitzes maßgebend ist. Denn wollte man dieses annehmen, so

---

[1]) So Endemann, Einführung in das Studium des BGB. 6. Aufl., Berlin 1899, § 169 Anm. 31; Kuhlenbeck, BGB. 1899 Nr. 1 zu § 571; Meisner, Das Recht der Schuldverhältnisse, Komm. zum 2. Buche des BGB., Berlin 1898, Nr. 1 zu § 571; Scherer, Das Recht der Schuldverhältnisse des BGB. für das Deutsche Reich, Erlangen 1899, Nr. 3 zu § 579.

[2]) Mot. II S. 370.

müßte man auch für das Gegenstück dieselbe Konsequenz ziehen und zugeben, daß der Mieter sich durch Aufgabe seines Besitzes einseitig seinen Verpflichtungen gegenüber dem Erwerber entziehen könnte.

Dies würde aber dem Sinne des Gesetzes widersprechen, da der Erwerber neben den Verbindlichkeiten auch Rechte vom Veräußerer übernommen hat.[1]) Man wird daher § 571 richtig auslegen, wenn man annimmt, daß durch die Überlassung des Grundstückes an den Mieter dem Erwerber gegenüber lediglich der Beweis geliefert werden soll, daß der Mietvertrag schon vor der Veräußerung bestanden habe.[2]) Hierzu ist aber nur eine einmalige Überlassung erforderlich. Denn durch die Überlassung kommt das Mietsverhältnis zur Erfüllung, und gerade dieses erfüllte Mietsverhältnis soll doch im Gegensatz zu dem nichterfüllten dem Erwerber gegenüber Kraft haben.[3])

Mit Recht sagt daher Crome[4]):

> „Diese Überlassung an den Mieter als Voraussetzung des ihm gewährten Schutzes hat also nicht

---

[1]) Dernburg, Das bürgerl. R. des Deutschen Reiches und Preußens Bd. 2 Abt. 2 1. u. 2. Aufl. 1901 § 223 S. 174.

[2]) Crome, Die juristische Natur der Miete nach dem deutschen BGB., in Iherings Jahrb. für die Dogmatik des bürgerl. R. 2. Folge Bd. 1 § 243 S. 565.

[3]) Prot. der Kommission für die 2. Lesung des Entw. eines BGB. 1898 II S. 1935.

[4]) Crome a. a. O. S. 34.

sowohl den Sinn, das Recht des Mieters allgemein gegen Dritte mit Publizität zu bekleiden — sonst müßte es mit Wiederaufgabe des Besitzes verloren gehen —, sondern sie erfüllt juristisch keine andere Funktion, als gegenüber Dritten — in specie dem Erwerber — den untrüglichen Beweis zu liefern, daß der Mietvertrag schon vor der Veräußerung bestand".

Man kann nun folgende Fälle sondern:

1. Der Mieter überläßt den Besitz wieder dem Vermieter. Hier muß man unterscheiden:

   Geschieht die Rückgabe des Besitzes nur zeitweilig, so daß jetzt zwischen Mieter und Vermieter eine Art Zeitbesitzverhältnis nach § 868 BGB. bestände, in dem jetzt der Mieter mittelbarer und der Vermieter unmittelbarer Besitzer wäre, so bleibt der § 571 anwendbar.

   Überläßt dagegen der Mieter den Besitz wieder dem Vermieter in der Absicht, seinen unmittelbaren Besitz ganz aufzugeben, so mag der obligatorische Mietsvertrag weiterbestehen, die in seiner Ausführung geschehene Überlassung ist aber rückgängig gemacht. Ein Mieter, der das tut, gibt selbst zu erkennen, daß er auf den Schutz des § 571 keinen Anspruch mehr macht.[1]) Außerdem wird durch eine solche dauernde Rückgabe die vorher erfolgte Überlassung rückgängig gemacht.

---

[1]) Mittelstein a. a. O. S. 270.

2. Der Mieter hat das Grundstück einem anderen, z. B. einem Untermieter, in der Weise überlassen, daß er selbst mittelbarer Besitzer geblieben ist (§ 868 BGB.). Hierdurch ist an der Überlassung nichts geändert und die Anwendung des § 571 ohne Frage.
3. Der Mieter verliert den Besitz unfreiwillig, ohne daß ihn der Vermieter erlangt. Auch hier wird man dem Mieter den Schutz des § 571 zubilligen müssen. Denn er kann durch Erhebung von Besitzklagen den Besitz regelmäßig wiedererlangen, und der Erwerber ist hinreichend geschützt, weil er sieht, daß sich der Veräußerer nicht im Besitz der Sache befindet, er sich daher nach dem Bestehen eines Mietverhältnisses erkundigen kann.[1])

Ebenso ist zu entscheiden, wenn

4. Der Mieter den Besitz freiwillig aufgibt, ohne daß ihn der Vermieter erlangt; denn der Erwerber ist ebenso geschützt wie im Falle 3.

§ 4.

Die vertragliche Übernahme der Verpflichtungen durch den Erwerber.

Die bisherigen Ausführungen über den Grundsatz „Kauf bricht Miete“ gelten nur für den Fall, daß zur

---

[1]) Planck a. a. O. Nr. 2 zu § 571.

Zeit des Eigentumswechsels das Grundstück dem Mieter bereits überlassen war.

War dagegen in diesem Zeitpunkte der Mietvertrag noch nicht durch die Überlassung des Grundstücks an den Mieter betätigt, so steht ihm nach der Regel des Reichsrechts der Satz „Kauf bricht nicht Miete“ nicht zur Seite, sondern gilt umgekehrt der Satz des gemeinen Rechts „Kauf bricht Miete“,[1]) d. h. genauer: Der neue Eigentümer ist an den von seinem Vorgänger im Eigentum geschlossenen — obligatorischen — Mietvertrag, selbst wenn er ihn zur Zeit des Eigentumswechsels kannte, nicht gebunden. Er braucht deshalb den Mieter nicht einzulassen, und sollte derselbe nach dem Eigentumswechsel in den Besitz des gemieteten Grundstücks gelangt sein, z. B. durch eine nachträgliche Überlassung seitens des Vermieters, so kann der neue Eigentümer kraft seines Eigentumsrechts diesen Mieter, welcher sich nicht einmal auf seinen Besitz berufen kann, austreiben. Andererseits kann der neue Eigentümer hier von dem Mieter seines Rechtsvorgängers auch nicht Erfüllung des Mietvertrags verlangen, es sei denn, daß der Vermieter ihm seine Rechte abgetreten hat.

Der Mieter kann sich somit hier nach der Regel des Rechts nur an seinen Vermieter halten. Ist diesem durch die Veräußerung des Grundstückes unmöglich gemacht worden, den Mietsvertrag erfüllen zu können, so ist er

---

[1]) Oertmann a. a. O. Nr. 1 zu § 578.

schadensersatzpflichtig.[1]) Der Vermieter wird daher, um im Falle der Veräußerung des Grundstücks nicht Ansprüchen seines Mieters ausgesetzt zu sein, oft ein lebhaftes Interesse daran haben, den Erwerber an die schon geschlossenen Mietverträge zu binden. Ist das im Veräußerungsvertrage geschehen, so kann es zweifelhaft sein, ob der Mieter auch seinerseits ohne weiteres daran gebunden ist. Dem ist das Bürgerliche Gesetzbuch begegnet, indem es im § 578 eine positive Vorschrift aufgestellt hat. Die Abrede zwischen dem Vermieter und dem neuen Erwerber wirkt also direkt für und gegen den Mieter ohne Rücksicht auf seinen Willen, also kraft Gesetzesvorschrift.[2])

Die Rechtswirkungen, welche sonst auf der Überlassung beruhten, werden hier, wo eine solche noch nicht erfolgt ist, an die Abmachung des Vermieters mit dem Erwerber geknüpft, und es muß deshalb angenommen werden, daß diese Vereinbarung vor dem Eigentumswechsel getroffen sein muß. Ist das geschehen, so ist die Rechtslage die gleiche, wie wenn die Überlassung schon erfolgt gewesen wäre, d. h. die §§ 571—576 BGB. finden volle Anwendung.[3])

Das gleiche gilt auch für den Fall der späteren Weiterveräußerung des Grundstücks, denn im § 579

---

[1]) Mot. II S. 47.

[2]) Crome a. a. O. S. 39; Oertmann a. a. O. Nr. 2 zu § 578.

[3]) vgl. Oertmann a. a. O. Nr. 1 zu § 578; Cosack a. a. O. II S. 288 VIII, welcher die Wirkung des § 578 einschränkt.

wird auch auf den § 578 verwiesen. Der neue Eigentümer muß sich dann aber gemäß § 578 verpflichtet haben.[1]) Da diese Wirkungen aber von einer Vereinbarung zwischen Vermieter und Erwerber abhängen, so ist es ihnen natürlich unbenommen, eine solche nicht zu treffen. Haben sie eine entsprechende Vereinbarung zwar getroffen, die aber den Erwerber nicht voll zur Erfüllung der aus dem Mietverhältnis sich ergebenden Verpflichtungen anhält, so läßt sich der § 578 nicht anwenden, sondern es bedarf dann einer jedesmaligen Feststellung der Tragweite der Vereinbarung unter Zugrundelegung der allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

---

[1]) Cosack a. a. O. II S. 288 Anm. 8.

III. Der Eintritt des Erwerbers.

§ 5.

Art des Eintritts.

Viel Streit herrscht darüber, in welcher Weise sich der Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis an Stelle des Veräußerers vollzieht. Es kann jedoch hier nur in Kürze darauf eingegangen werden, da der Streit über diese Frage aus dem Mietsrecht hinausgeht.

Allgemein als unhaltbar ist die auch von Scherer[1]) vertretene Ansicht anerkannt, daß der Eintritt des Erwerbers als Zession nach der einen und als Schuldübernahme nach der anderen Seite aufzufassen ist. Schon die §§ 573 ff. BGB., die nicht alle Verfügungen des Veräußerers für den Erwerber gültig sein lassen, widersprechen dieser Theorie. Auch die Protokolle[2]) treten der Schererschen Konstruktion entgegen und bezeichnen sie als theoretisch unrichtig und praktisch undurchführbar. Ebenso ist die bekannte Lehre Cosacks,[3]) daß die Miete

---

[1]) Scherer a. a O. zu § 571.

[2]) Prot. S. 816/17; vgl. auch Oertmann a. a. O. S. 294.

[3]) Cosack a. a. O. II S. 280 ff.

ein dingliches Recht gebe, und darin die Erklärung für den Eintritt des Erwerbers zu suchen sei, fast allgemein abgelehnt. Hellwig[1]) vertritt die Ansicht, daß „der veräußernde Vermieter, für welchen sein vertragsmäßiges Versprechen der Grund seiner Verpflichtung ist, nicht aufhört Subjekt der Mietobligation zu sein, daß das Mietverhältnis zwischen ihm und dem Mieter bestehen bleibt", und der Erwerber nur akzessorisch eintritt. Auch Windscheid-Kipp[2]) bezeichnet diese Ansicht als zutreffende Konstruktion. Sie ist aber nicht zu billigen; denn wie kann, wie auch Romeick[3]) betont, „der Vermieter immer noch Subjekt des Mietverhältnisses bleiben, wenn er gemäß § 571 Abs. 2 Satz 2 aller und jeder Verpflichtung ledig geworden ist? Dann sind doch die sich während der Zeit des Erwerbers ergebenden Verpflichtungen des angeblich Obligationssubjekt bleibenden Vermieters nicht nur „bürgschaftsähnlich modifiziert", sondern gar nicht mehr vorhanden; und da — nach Hellwig selbst — der Erwerber auch in die Rechte aus dem Mietverhältnis — wenigstens in den Fällen der §§ 571 Abs. 1 und 577 Satz 1 BGB. — völlig eintritt, so wäre der Vermieter ein Obligationssubjekt ohne alle Pflichten und ohne alle

[1]) Hellwig, Verträge auf Leistung an Dritte S. 427, 434, 438.

[2]) Windscheid-Kipp, Lehrb. des Pandektenrechts unter vergleichender Darstellung des deutschen bürgerl. R. 8. Aufl. 1900/01 Bd. 2 S. 684.

[3]) Romeick, Zur Technik des BGB. Heft 2: Die abgeleitete Schuld, 1. Abschn.: Die abgeleitete Mietschuld, Stuttgart 1902, S. 40.

Rechte aus der Obligation". Im übrigen bietet auch Romeicks abgeleitete Schuld keine befriedigende Lösung, denn sie läuft im wesentlichen nur auf eine obligatio ex lege hinaus. Am meisten befriedigen dürfte die Schollmeyer[1]-Cromesche Annahme einer Zustandsobligation. Ihr haben sich im allgemeinen Planck,[2] Dernburg,[3] Oertmann[4]) und andere angeschlossen, während sie Endemann[5]) mit der Theorie der aktiven und passiven Sondernachfolge kombiniert. Sie gibt uns das Mittel, entsprechend den Normen des Bürgerlichen Gesetzbuchs den Erwerber aus eigenem Rechte die aus dem Mietverhältnis fließenden Rechte geltend machen zu lassen, nicht ex iure cessio. So bleibt das Recht des Erwerbers frei von den Einreden und Beschränkungen, die an die Person des Vermieters geknüpft sind.

§ 6.

Umfang des Eintritts.

Es erhebt sich die Frage, ob es berechtigt ist, von einem Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis zu sprechen.

---

1) Schollmeyer a. a. O. S. 51ff.

2) Planck a. a. O. Nr. 1 zu § 571.

3) Dernburg a. a. O. Bd. 2 S. 172.

4) Oertmann a. a. O. S. 294.

5) Endemann a. a. O. Bd. 1 S. 760.

Rönnberg[1]) glaubt auf Grund des Gesetzes annehmen zu müssen, daß ein solcher Eintritt in das Mietverhältnis in Wirklichkeit nicht stattfinde. Nach ihm muß man unterscheiden zwischen dem „Rechtsverhältnis" und „dem sich aus dem Rechtsverhältnis ergebenden Rechten und Verpflichtungen". Das Rechtsverhältnis selbst sei die Gesamtheit der rechtlichen Beziehungen zwischen den beiden vertragschließenden Personen. Wenn nun auch einzelne oder gar die Summe dieser Rechte und Pflichten auf einen Dritten übergehen, so bleibe trotzdem das „Rechtsverhältnis" bestehen. So sei es auch beim Mietverhältnis, wo trotz des Eintritts des Erwerbers in die Rechte und Verpflichtungen das Verhältnis selbst zwischen Vermieter und Mieter bestehen bleibe, so daß z. B. die Kündigung seitens des Mieters noch dem Vermieter gegenüber zu erfolgen habe, weil der Erwerber auf die Kündigungserklärung seitens des Mieters „kein Recht habe". Mit dieser Ansicht aber setzt sich Rönnberg mit den Anschauungen der 2. Kommission in Widerspruch, die ausdrücklich ein Ausscheiden des Vermieters aus dem Mietverhältnis annahm. Gegen die Konstruktion Rönnbergs aber bemerkt Zimmermann[2]) auch wohl mit Grund, daß, wenn man sich derselben anschlösse, man ein Mietverhältnis habe, dem jeder Inhalt fehle. Denn das Mietverhältnis besteht doch nur aus Rechten und Ver-

[1]) Rönnberg, Wem hat der Mieter im Falle des § 571 BGB. zu kündigen? Im Arch. f. bürgerl. R. Bd. 17 1900 S. 80.

[2]) Zimmermann a. a. O. S. 16

bindlichkeiten; in diese aber ist der Erwerber nach dem Eigentumsübergang eingetreten, damit hat er die Rolle des Vermieters für die Zeit seines Eigentums übernommen, während der Vermieter nach § 571 Abs. 2 in die Stellung eines Bürgen zurückgetreten ist. Das Mietverhältnis hat also mit der Eigentumsübertragung in der Person des Erwerbers ein neues Subjekt bekommen,[1]) und es ist hiermit nicht vereinbar, daß der Mieter noch dem Vermieter gegenüber zu kündigen hat.

Darum spricht auch die herrschende Meinung [2]) unbedenklich von einem Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis. Daß diese Auffassung richtig ist, zeigt gerade das Eintreten des Erwerbers auch in solche Rechte, die bloße Befugnisse darstellen, wie die Kündigung, die Genehmigung der Untermiete, Rücktritt, und die nicht Ansprüche auf Leistungen des Schuldners enthalten. Zweifellos müssen auch sie übergehen, da sonst dem Erwerber wichtige Befugnisse abgehen würden, ja man sogar zweifeln könnte, ob der ihm dann noch verbleibende Rest von Rechten überhaupt noch als Mietsrecht angesehen werden könne. Solche Befugnisse sind aber der Regel nach einzeln nicht übertragbar; wenn sie also hier übergehen, läßt sich das ungezwungen nur so erklären, daß eben das ganze Mietverhältnis auf den Erwerber übergeht.

---

[1]) Cosack a. a. O. § 243 S. 290.

[2]) Endemann a. a. O. § 169 Anm. 29; Oertmann a. a. O. Nr. 2 zu § 571; Schollmeyer a. a. O. S. 77; Windscheid-Kipp a. a. O. § 400 S. 684; Planck a. a. O. Nr. 1 zu § 571.

Für dieses Verhältnis ist der Mietvertrag zwischen dem Vermieter und dem Mieter, wie er zur Zeit des Eigentumsübergangs bestand, maßgebend. Der Erwerber steht jetzt dem Mieter genau wie der frühere Vermieter gegenüber. Er hat dem Mieter den Gebrauch der Sache zu gewähren und sie auch weiterhin imstande zu halten. Selbst wenn einzelne Bestimmungen des Vertrages, z. B. über Zahlungs- und Kündigungsfristen, für ihn außerordentlich ungünstig sind, so ist er doch an sie gebunden. Sogar sein guter Glaube hinsichtlich des Vertragsinhaltes schützt ihn keineswegs;[1]) er ist, um Erkundigungen einzuziehen, lediglich auf den Eigentümer nach § 444 BGB. angewiesen. Macht dieser jedoch falsche Angaben, so berechtigt das noch immer nicht den Erwerber, dem Mieter gegenüber ihm ungünstige Verabredungen aus dem Vertrage auszuschalten. Um den Erwerber also nicht allzu schutzlos zu machen, hatte man in der 2. Kommission einen Antrag eingebracht, wonach nur diejenigen Verabredungen dem Erwerber gegenüber Geltung haben sollten, die ihm der Mieter innerhalb einer gewissen Frist mitteilte. Dieser Antrag wurde aber abgelehnt, weil man ein Bedürfnis dafür nicht anerkannte.

Nur auf Mängel, die dem Mietvertrage selbst anhaften, kann sich der Erwerber unmittelbar berufen, so z. B., wenn entgegen § 566 der Mietvertrag der Schrift-

[1]) Borcherdt, Das Mietsrecht nach dem BGB., Breslau 1899, S. 107.

form entbehrt oder wenn er wegen Betruges oder Drohung anfechtbar oder sonst nichtig ist. Während sich nun der Erwerber auf die Nichtigkeit selbst berufen kann, da ein nichtiges Rechtsgeschäft als überhaupt nicht bestehend angesehen wird, kann die Anfechtung nur zwischen Mieter und Vermieter erfolgen, weil diese als Gegenkontrahenten allein als Anfechtungsgegner nach § 143 BGB. in Frage kommen. Das kann nicht etwa dahin ausgelegt werden, daß doch nicht das ganze Rechtsverhältnis, sondern nur die einzelnen Rechte und Pflichten übergehen. Denn daß ein Sondernachfolger nicht anfechtungsberechtigt und nicht Anfechtungsgegner ist, erklärt sich daraus, daß die Anfechtung wegen Mängel der Willenserklärung gegeben ist. Deshalb bleibt die Anfechtung auch trotz Sondernachfolge stets bei dem Erklärer des Willens oder, genauer gesagt, nicht das geschaffene Rechtsverhältnis wird angefochten, sondern die Willenserklärung, die es geschaffen hat. Eine Ausnahme würde es jedoch sein, wenn der Erwerber selbst für den Anfechtungsgrund verantwortlich wäre, insofern dann nämlich ein Klagerecht gegen ihn begründet sein würde.[1])

Schließlich wäre hinsichtlich des Umfanges des Eintritts noch zu erwähnen, daß der Erwerber für seine Verbindlichkeiten mit seinem ganzen Vermögen, nicht etwa nur mit dem Grundstück haftet.[2])

[1]) Staudinger a. a. O. Nr. 3 c zu § 57 S. 357.

[2]) Crome a. a. O. S. 41; Planck a. a. O. Nr. 3c zu § 571.

§ 7.

Zeit des Eintritts.

Diese Haftung des Erwerbers tritt nach § 571 mit dem Übergange des Grundeigentums auf den Erwerber ein, also mit seiner Eintragung im Grundbuche. Von diesem Zeitpunkte ab hat sich der Mieter allein an ihn zu halten.

Borcherdt[1]) behauptet zwar, daß der Eintritt in die Verbindlichkeiten erst mit der Übergabe des Grundstücks erfolge, da erst dann der Erwerber zur Leistung befähigt sei. Für eine solche Annahme findet sich aber im Gesetz keine Begründung, und wenn Borcherdt erklärt, die Verbindlichkeiten gingen, falls die Übergabe vor der Auflassung stattgefunden habe, erst mit letzterer über, so gerät er in einen Widerspruch.[2]) Denn dann müßten folgerichtig die Verbindlichkeiten schon mit der Übergabe übergehen, da jetzt der Vermieter zur Leistung zeitweise nicht befähigt ist. Eine solche Auslegung des § 571 dürfte aber nach den Worten des Gesetzes ausgeschlossen sein, ebenso wie die Behauptung Borcherdts, daß der Vermieter nach dem Veräußerungsgeschäft nicht mehr zur Kündigung berechtigt sei. Vielmehr ist der Eigentumsübergang sowohl für den Übergang der Rechte als der Verbindlichkeiten als der allein maßgebende zu betrachten.

---

[1]) Borcherdt a. a. O. S. 100.

[2]) Mittelstein a. a. O. S. 275, 276.

§ 8.

Der Eintritt in die Pflichten des Vermieters.

Die hauptsächlichste Pflicht des Vermieters besteht darin, dem Mieter nach § 535 BGB. den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren. In diese Pflicht tritt jetzt der Erwerber ein. Es handelt sich hierbei um eine sogen. „Dauerleistung“, d. h. der Vermieter hat diese Pflicht nicht schon dadurch erfüllt, daß er dem Mieter die Sache einmal übergibt, sondern er hat sie auch während der ganzen Mietszeit nach § 536 BGB. in dem vertragsmäßigen Zustande zu erhalten. Folglich kann der Erwerber auch nicht dem Mieter gegenüber den Einwand erheben, daß er die Sache schon in einem mangelhaften Zustande übernommen habe, oder daß er das Eigentum nur an dieser mangelhaften Sache erworben habe. Er setzt die Pflicht des ersten Vermieters fort, und daher kommt bei etwaigen Streitigkeiten über den Zustand der Sache nur ihre Gebrauchsfähigkeit in Betracht. Auch kann der Erwerber nicht etwa dem Mieter entgegenhalten, daß er — der Mieter — die Mängel zur Zeit seines Rechtsvorgängers nicht gerügt habe und deshalb jetzt den Zustand der Sache zur Zeit des Eigentumsüberganges gegen sich gelten lassen müsse. Denn der Mieter ist berechtigt, Mängel, welche den vertragsmäßigen Gebrauch der Sache beeinträchtigen, zu rügen und ihre Beseitigung zu verlangen; wann er das tun will, ist

durchaus seinem Belieben überlassen, er kann es während der ganzen Zeit der Dauerleistung tun. Bei einem sehr bewohnten und verwohnten Hause z. B. kann der Erwerber sich nicht mit Erfolg dagegen sträuben, wenn der Mieter gerade jetzt die gesamte Renovation des Hauses und die Wiederherstellung des vertragsmäßigen Zustandes fordert.

Im Zusammenhange hiermit steht die Behandlung der Schadensersatzansprüche des Mieters. Selbstverständlich hat der Erwerber die Ersatzpflicht für alle nach der Überlassung eintretenden Schäden der Mietsache zu tragen, für die ein Vermieter aufzukommen hat. Bei den schon vorher entstandenen Mängeln wird man Unterschiede zu machen haben.

Trifft den Mieter ein Schaden, der, einmal eingetreten, in die Zukunft nicht weiter wirkt, so haftet natürlich nur der im Zeitpunkte des Eintrittes des Schadens verpflichtete Vermieter. In diesem Sinne wäre zu entscheiden, wenn eingebrachte Sachen des Mieters durch einen Umstand beschädigt worden sind, den der Vermieter nach § 538 BGB. zu vertreten hat, wie z. B. im Falle eines vom Vermieter verschuldeten Brandes oder Einsturzes. Handelt es sich dagegen um einen dauernden, weiter wirkenden Schaden — es wären z. B. infolge eines vom Vermieter verschuldeten Brandes gemietete Räume für längere Zeit unbenutzbar geworden —, so trifft den Erwerber die Pflicht zum Schadensersatz für die Zeit seines Eigentums; so wäre er z. B. zum Ersatz der Auslagen des Mieters für anderweitig gemietete

Räume verpflichtet. Der Erwerber kann in diesem Falle dem Mieter nicht etwa den Einwand entgegenhalten, daß er nur zur Duldung einer Minderung des Mietzinses nach § 537 BGB. verpflichtet wäre, daß dagegen ein Schadensersatz nach § 538 BGB. von ihm nicht begehrt werden könne. Es handelt sich hier um einen Schadensersatzanspruch des Mieters wegen Nichterfüllung, also in unserem Falle wegen Nichterfüllung einer dauernden Verpflichtung, die auch auf den Erwerber übergeht. Die Stellung des Erwerbers ist also die nämliche wie die des Vermieters bei von Anfang an vorhandenen Mängeln. Wie der Vermieter haftet auch der Erwerber für solche Mängel, ohne daß subjektives Verschulden erfordert wird.

§ 9.

Der Eintritt in die Rechte des Vermieters.

Da der Erwerber durch gesetzliche Vorschrift — vielleicht sogar gegen seinen Willen — in das Mietverhältnis hat eintreten müssen, so ist es billig, daß ihm hieraus nicht nur Verpflichtungen, sondern auch Rechte erwachsen.

Demgemäß bestimmt der § 571 BGB., daß der Erwerber an Stelle des Vermieters in alle während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis sich ergebenden Rechte eintritt. Er kann dieselben Ansprüche geltend machen, die dem Vermieter durch Gesetz oder

durch Vertrag zustehen. Der frühere Vermieter ist also ganz aus dem Mietverhältnis ausgeschieden; er hat hieraus keine Rechte mehr. So hat der Erwerber jetzt allein das Recht zur Kündigung; er kann die Erlaubnis zur Untermiete geben oder verweigern, und er kann die Sache nach Beendigung der Mietzeit zurückverlangen. Die wichtigsten Rechte des Erwerbers sollen im folgenden einzeln untersucht werden.

Von den Rechten des Erwerbers, die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhätnis ergeben, kommt vor allem sein Recht auf den Mietzins in Betracht. Der Erwerber hat darauf Anspruch, soweit der Mietzins nach dem Eigentumsübergange fällig wird.

Streitig ist es, wem der Mieter zahlen muß, oder wieviel einem jeden, wenn nach dem Eigentumsübergange Mietzins fällig wird, der zum Teil noch für die Zeit vor diesem Übergange bezahlt wird. Zweifellos ist hierbei, daß nach § 101 BGB. in dem inneren Verhältnisse zwischen dem Vermieter und dem Erwerber eine Verteilung der Mietsrate nach der Dauer ihres Eigentumsrechtes stattzufinden hat. Fraglich ist aber, ob dieses „Gebühren“ der Erträgnisse auch für ihr Verhältnis zum Mieter von Bedeutung ist, d. h., ob der Mieter ebenfalls berechtigt und verpflichtet ist, jedem nur seinen Anteil an der Mietsrate auszuzahlen, so daß er also dem auf die ganze Mietsrate klagenden Erwerber gegenüber die Zahlung des dem Vermieter gebührenden Anteils verweigern könnte, oder daß er durch Entrichtung dieses Anteils an den Ver-

mieter dem Erwerber gegenüber in dieser Höhe befreit würde. Es ist hier aber einmal zu berücksichtigen, daß dem Mieter nicht die Last einer solchen Verteilung aufgebürdet werden darf; denn er könnte ja den Zeitpunkt des Eigentumsüberganges nicht sicher wissen und deshalb leicht Fehler bei der Verteilung machen. Ferner ist aber auch daran festzuhalten, daß der Anspruch auf Zahlung der Mietsrate erst am Ende des Zeitraumes fällig wird, für welchen sie geschuldet wird, gewöhnlich des Vierteljahres. Folglich ist dieses Recht, ein aus dem Mietsverhältnis während der Dauer des Eigentums des Erwerbers fließendes Recht und der Mieter daher nur dem Erwerber gegenüber zur Zahlung berechtigt und verpflichtet.

Da der Erwerber den Anspruch auf den Mietzins nicht ex iure cessio, sondern aus eigenem Rechte geltend machen kann, so ist es dem Mieter versagt, dem Erwerber Einwendungen aus der Person des Vermieters entgegenzusetzen. Der Erwerber hätte also prinzipiell das Recht, den während der Dauer seines Eigentumes fällig werdenden Mietzins zu fordern, frei von allen Verfügungen, deren Wirkung in diese Zeit hineinreichen. Doch in diesem Falle wird — abgesehen davon, daß vertraglich ausgemacht wird, daß der frühere Vermieter bestimmte Rechte an dem erst nach dem Eigentumswechsel fällig werdenden Mietzins haben soll, oder daß der Erwerber seine Zustimmung gibt, nachdem der Vermieter ihm beim Vertragsabschlusse mitgeteilt hat, daß solche Vereinbarungen bestehen[1]) —

[1]) Staudinger a. a. O. Nr. I, 1 zu § 573 S. 360.

das Prinzip durchbrochen und die Rechte des Erwerbers gesetzlich eingeschränkt, teils im Interesse des Vermieters, teils zugunsten des Mieters.[1])

Für den Vermieter sind Verfügungen über einen Mietzins, dessen Fälligkeit nahe bevorsteht, oft wirtschaftlich notwendig.[2]) Daher bestimmt § 573:

> „Eine Verfügung, die der Vermieter vor dem Übergange des Eigentums über den auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfallenden Mietzins getroffen hat, ist insoweit wirksam, als sie sich auf den Mietzins für das zur Zeit des Überganges des Eigentums laufende und das folgende Kalendervierteljahr bezieht".

Nach § 573 sollen Verfügungen des Vermieters über den ihm nicht mehr gebührenden Mietzins noch teilweise gültig sein.

Verfügung ist jedes einseitige oder zweiseitige Rechtsgeschäft, durch das unmittelbar ein Recht übertragen, belastet, geändert oder aufgehoben wird,[3]) so z. B. die Zession, die Verpfändung des Mietsanspruches an Dritte. Streitig ist es, ob zu den Verfügungen des Vermieters auch die Pfändung des Mietzinses zu rechnen ist. Scherer[4]) behauptet, die Pfändung bestände uneingeschränkt jedem

---

[1]) Planck a. a. O. S. 322 Anm. zu § 573.

[2]) Staudinger a. a. O. S. 360 I, 2 zu § 573.

[3]) Kuhlenbeck a. a. O. § 185 Anm. 1.

[4]) Scherer a. a. O. § 573 IV.

Erwerber gegenüber nach § 832 ZPO. zu Recht, da es sich bei § 573 um eine Ausnahmevorschrift handle, die nicht auf die gepfändeten Mietansprüche auszudehnen sei. Die herrschende und wohl auch richtige Meinung[1]) dagegen steht auf dem Standpunkt, daß den Verfügungen des Vermieters auch die Pfändung des Mietzinses gleichzustellen ist.

Scherer gibt dem § 573 eine unzulässige Ausdehnung, insofern, als die Pfändung dem Erwerber gegenüber unbeschränkt wirksam sein soll. Aber § 573 soll ja gerade den Grundsatz einschränken, daß die Mietzinsforderung des Erwerbers durch Verfügungen des Vermieters nicht belastet werden kann, da der Anspruch des Erwerbers, was allerdings von Scherer nicht anerkannt wird, in seiner Person selbständig entstanden ist. Der Einwurf Zimmermanns,[2]) man dürfe § 573 nicht über seinen Wortlaut hinaus ausdehnen, also eine Pfändung überhaupt nicht als Verfügung gelten lassen, da § 573 aus Rücksicht auf das für den Vermieter bestehende wirtschaftliche Bedürfnis aufgenommen sei, ist unberechtigt. Denn es macht für den Vermieter keinen Unterschied, ob die Verfügung mit oder ohne seinen Willen getroffen ist. Es liegt in seinem Interesse, wenn er leicht realisierbare Ansprüche hat, die dem Zugriffe seiner Gläubiger unterliegen.

---

[1]) Crome a. a. O. § 243 Anm. 18; Oertmann a. a. O. § 573 Nr. 2; Schollmeyer a. a. O. S. 80.

[2]) Zimmermann a. a. O. S. 32.

Ferner ist bei § 573 auch an solche Verfügungen zu denken, die der Vermieter durch Rechtsgeschäft mit dem Mieter getroffen hat. Daher kommt § 573 insofern auch letzterem zugute, während Windscheid-Kipp[1]) annimmt, daß derartige Verfügungen lediglich nach § 574 zu behandeln seien. Aber § 574 schließt die Vorschriften des § 573 gar nicht aus,[2]) sondern er begünstigt den Mieter gegebenenfalls nur noch mehr, wenn es sich nämlich um Rechtsgeschäfte handelt, die der Mieter in Unkenntnis der Veräußerung vor derselben mit dem Vermieter eingegangen ist. Dagegen kann die Anwendung des § 573 mehr im Interesse des Mieters liegen bei Geschäften zwischen Mieter und Vermieter, die dem Erwerber den Mietzins auf lange Zeit vorenthalten sollen, aber ihm bekannt sind.[3]) Entscheidend für die Gültigkeit der Verfügungen ist, daß dieselben noch vor dem Eigentumsübergange, wenn auch nach dem Veräußerungsvertrage getroffen sind. Und zwar sind sie dem Erwerber gegenüber wirksam, soweit sie sich auf den Mietzins für das zur Zeit des Eigentumsüberganges laufende und das folgende Kalendervierteljahr beziehen. In diesem Falle nützt es dem Erwerber nichts, wenn er sich in gutem Glauben befunden hat. Diese Verfügungen binden ihn. Er ist sogar verpflichtet, Verfügungen über den

---

[1]) Windscheid-Kipp a. a. O. § 400 S. 685c.

[2]) Dernburg a. a. O. § 223 S. 175/76; Zimmermann a. a. O. S. 33.

[3]) Oertmann a. a. O. § 574, 1c.

Mietzins für eine noch spätere Zeit als die obige gegen sich gelten zu lassen, falls er sie zur Zeit des Eigentumsüberganges — die Unkenntnis zur Zeit des vorausgegangenen Veräußerungsvertrages kommt nicht in Betracht[1]) — kennt.

Woher er diese Kenntnis hat, ist gleichgültig, doch muß der Mieter ihr Vorhandensein beweisen.

Beruht die Verfügung des Vermieters über den Mietzins auf einem Rechtsgeschäft mit dem Mieter, so erfährt die Wirksamkeit derselben dem Mieter gegenüber nach § 574 zugunsten des Mieters noch eine weitere Ausdehnung. Hiernach ist nämlich das vor dem Eigentumsübergange vorgenommene Rechtsgeschäft wirksam, „soweit es sich nicht auf den Mietzins für eine spätere Zeit als das Kalendervierteljahr, in welchem der Mieter von dem Übergange des Eigentums Kenntnis erlangt, und das folgende Vierteljahr bezieht“ (§ 574 Satz 1).

Für die Berechnung des laufenden Kalendervierteljahres ist hier also nicht wie in § 573 der Zeitpunkt des Eigentumsüberganges maßgebend, sondern als laufend gilt erst dasjenige Vierteljahr, in welchem der Mieter vom Eigentumswechsel Kenntnis erlangt. Nach § 547 haben also Rechtsgeschäfte zwischen Mieter und Vermieter sogar noch nach erfolgtem Eigentumsübergange gegenüber dem Erwerber Wirksamkeit.

---

1) Mittelstein a. a. O. S. 283.

Erst wenn der Mieter bei Vornahme derselben Kenntnis von dem Übergange des Eigentums hat, ist das Geschäft dem Erwerber gegenüber unwirksam.

Es ist daher von größtem Interesse für den Erwerber, daß der Mieter möglichst bald von der Veräußerung erfährt, und er wird gut tun, dem Mieter den eingetretenen Eigentumswechsel selbst kundzugeben. Woher der Mieter die Kenntnis erlangt, ist für beide Fälle unerheblich. Erforderlich ist jedoch positive Kenntnis des Mieters „von dem ‚Übergange des Eigentums'". Andererseits besteht aber für den Mieter keinerlei Nachforschungspflicht.[1])

Zweifeln kann man, ob zu der erforderten Kenntnis vom Eigentumsübergange auch die Kenntnis des Namens des Erwerbers gehört, oder ob die allgemeine Kenntnis der Veräußerung ausreicht. Im Prinzip wird Kenntnis des Namens des Erwerbers zu fordern sein, und auch praktisch wird bei Kenntnis der Veräußerung und Abschluß eines Rechtsgeschäftes mit dem Veräußerer ein Nichterkundigen nach dem Namen des Erwerbers kaum vorkommen. Wenn es vorkommen sollte, so läge in diesem absichtlichen Nichtwissen ein solcher Verstoß gegen Treu und Glauben, daß der Mieter als Wissender zu behandeln sein dürfte. Denn von der Mühe einer Nachforschung nach dem Namen des Erwerbers kann hier wohl kaum die Rede sein.

Zu den Rechtsgeschäften des § 574 BGB. „in An-

[1]) Mittelstein a. a. O. S. 285.

sehung der Mietzinsforderung“ zwischen Vermieter und Mieter gehört auch die Aufrechnung. Wenn also der Mieter eine Forderung, die ihm schon vor dem Eigentumsübergange aufrechnungsfähig zustand, durch Erklärung dem Erwerber gegenüber zur Aufrechnung bringen will, so kann er dies bis zu dem im § 574 BGB. beschränkten Betrage tun, auch wenn er von dem Eigentumswechsel Kenntnis hat. Diese auch nach erlangter Kenntnis des Eigentumsüberganges wirksame Aufrechnung wird durch § 389 BGB. ermöglicht, welcher der Aufrechnungserklärung rückwirkende Kraft beilegt, so daß die Forderungen, soweit sie sich decken, schon in dem Zeitpunkte als erloschen gelten, wo sie sich aufrechnungsfähig gegenüberstanden.[1]) Über diese schon aus allgemeinen Grundsätzen folgende Aufrechnungsbefugnis geht aber § 575 noch hinaus. Hiernach kann nämlich der Mieter sogar eine Forderung, die er erst nach dem Eigentumswechsel erworben hat, der Mietzinsforderung des Erwerbers gegenüber aufrechnen, wenn seine Gegenforderung nur vor Kenntnis des Eigentumsüberganges entstanden ist. Außer im Falle der Kenntnis des Mieters vom Eigentumsübergange ist die Aufrechnung auch ausgeschlossen, wenn die Gegenforderung erst nach Erlangung der Kenntnis und später als der Mietzins fällig geworden ist (§ 575 Satz 2).

Auch § 576 ist zum Schutze des Mieters gegeben worden. Hat nämlich der Vermieter dem Mieter ange-

[1]) Mittelstein a. a. O. S. 286.

zeigt, daß er das Eigentum an dem vermieteten Grundstücke auf einen Dritten übertragen habe, so muß er in Ansehung der Mietzinsforderung die angezeigte Übertragung dem Mieter gegenüber gegen sich gelten lassen, auch wenn sie nicht erfolgt oder nicht wirksam ist. Diese Bestimmung ist der des § 409 BGB. nachgebildet, wo dem Schuldner die Abtretung der Forderung durch den Gläubiger mitgeteilt wird. Der Mieter kann jetzt im Vertrauen auf die Anzeige dem bezeichneten Dritten den Mietzins entrichten, ohne sich der Gefahr einer Doppelzahlung aussetzen zu müssen. Er kann dies sogar tun, wenn er bestimmt weiß, daß der Dritte gar nicht Eigentümer geworden ist, etwa, weil die Übertragung nichtig war, oder der Vermieter sich verschrieben hatte. Zu dieser Auffassung gelangt man auf Grund der Auslegung des § 409 BGB. Kuhlenbeck[1]) vertritt allerdings den Standpunkt, daß nur der gutgläubige Schuldner zu schützen sei, weil es gegen Treu und Glauben verstoße, wenn ein Schuldner trotz Kenntnis von der Nichtigkeit der Forderungsabtretung an den Dritten zahle. Aber man muß doch der herrschenden Meinung[2]) beipflichten, wonach der Schuldner sich unbedingt auf die Anzeige verlassen kann und selbst sein böser Glaube seiner Befreiung von der Zinszahlung nicht schadet. Denn der Mieter kann doch

---

[1]) Kuhlenbeck a. a. O. § 409 Nr. 2.

[2]) Fuld, Das Mietrecht nach dem BGB. für das Deutsche Reich, Leipzig 1898, S. 216; Mittelstein a. a. O. S. 288; Oertmann a. a. O. § 409 Nr. 4, 2; Planck a. a. O. § 409 Nr. 1.

nie wissen, ob nicht in der Zwischenzeit eine Bestätigung des Geschäftes erfolgt ist oder ob diese nicht erfolgen wird. An eine Form ist die Anzeige nicht gebunden; sie ist eine einseitige empfangsbedürftige Erklärung und Mündlichkeit genügend. Ist die Anzeige ergangen, so kann sie nach § 576 Abs. 2 nur mit Zustimmung desjenigen zurückgenommen werden, welcher als neuer Eigentümer bezeichnet worden ist. Demnach ist es Sache des Vermieters, wie er sich die Zustimmung dieses Dritten verschaffen will. Unter Umständen muß er sich durch eine einstweilige Verfügung, die dem Mieter die Zahlung an die in der Anzeige genannte Person untersagt, Schutz zu verschaffen suchen, um dann gegen den Dritten auf Abgabe der Zustimmungserklärung zu klagen.[1])

Es kommt zuweilen — hauptsächlich bei Pachtverhältnissen[2]) — vor, daß der Mieter dem Vermieter für Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Sicherheit bestellt. Demgemäß bestimmt der § 572 besonders, um Zweifel vorzubeugen, daß der Erwerber in die hierdurch begründeten Rechte eintritt. Wollte man nämlich annehmen, daß die Rechte des Vermieters durch Zession auf den Erwerber übergehen, so würde diese Vorschrift überflüssig sein, weil sie sich auf diese Weise schon aus § 571 ergeben würde. Da aber die Annahme einer Zession zu verwerfen ist, so mußte das Gesetz diese Frage regeln,

---

[1]) Mittelstein a. a. O. S. 288.

[2]) Prot. a. a. O. S. 2111.

weil es sich bei der Bestellung einer Sicherheit nicht um eine aus dem Mietverhältnis hervorgehende Verpflichtung, sondern um eine Nebenverpflichtung des Mieters handelt, die er möglicherweise erst nach Abschluß des Mietvertrages eingegangen ist.[1] Da nun der Erwerber kraft Gesetzes auch in diese Rechte eintritt, so muß ihm auch ein Anspruch gegen den Vermieter auf Herausgabe der Sicherheit an sich zugestanden werden. Allerdings braucht der Vermieter auf dieses Verlangen nicht einzugehen, falls er noch unbefriedigte Forderungen aus dem Mietverhältnis hat, für die ihm die Sicherheit bestellt worden ist.[2] Auch der Mieter ist seinerseits berechtigt, von dem Vermieter die Herausgabe der bestellten Sicherheit an den Erwerbe, aber nicht an sich zu verlangen, da er wegen der späteren Rückgewähr seitens des Erwerbers an sich an dieser Aushändigung ein Interesse hat, aber gezwungen werden kann er nicht, so für die Interessen des Erwerbers tätig zu werden.[3] Will der Vermieter die Sicherheit nicht herausgeben, z. B., weil er noch unbefriedigte Ansprüche hat, so kann der Erwerber jetzt nicht etwa verlangen, daß der Mieter eine neue bestellt,[4]

---

[1]) Mittelstein a. a. O. S. 280.

[2]) Planck a. a. O. zu § 572.

[3]) Fuld a. a. O. S. 214; Mittelstein a. a. O. S. 281; Fränkel, Das Miet- und Pachtrecht nach dem BGB. für das Deutsche Reich, Berlin 1897.

[4]) Oertmann a. a. O. Nr. 2 zu § 572; Zimmermann a. a. O. S. 45/46.

da dieser mit der Aushändigung der Sicherheit seine Verpflichtungen in dieser Beziehung erfüllt hat. Hatte er sich aber im Mietvertrage zur Bestellung einer Sicherheit verpflichtet, die er zur Zeit des Eigentumsüberganges noch nicht bestellt hat, so hat er sie nunmehr ausschließlich an den Erwerber zu leisten. Wenn dem Erwerber nun die Sicherheit ausgehändigt worden ist, sei es vom Vermieter, sei es vom Mieter, so ist er nach § 572 bei beendigtem Mietvertrage zur Rückgewähr verpflichtet. Andernfalls besteht für ihn nach § 572 BGB. diese Pflicht nur, wenn er sie dem Vermieter gegenüber übernommen hat. Damit der Mieter aus dieser Schuldübernahme ein Recht gewinne, bedarf es jedoch nicht seines Beitritts nach § 415 BGB.,[1]) sondern das Gesetz gewährt ihm dieses Recht auch ohne diese Einschränkung, da im andern Falle diese Vorschrift sich von selbst ergeben hätte. Natürlich kann sich endlich auch der Erwerber nach § 414 BGB. dem Mieter gegenüber zur Rückgewähr verpflichten, indem er in die Verbindlichkeit des Vermieters eintritt.

Schließlich steht dem Erwerber ein Schadensersatzanspruch zu, wenn der Mieter von der Sache einen vertragswidrigen Gebrauch macht. Allerdings kann es hierbei manchmal zweifelhaft sein, ob der Erwerber aus jedem entstandenen Schaden klageberechtigt ist. Ist nämlich die Sache schon vor dem Eigentumsübergange durch die

---

[1]) So Oertmann a. a. O. Nr. 1 zu § 572.

Schuld des Mieters beschädigt worden, so daß der Vermieter ein Recht auf Schadloshaltung erwarb, so kann der Erwerber diesen Anspruch nur geltend machen, wenn er ihm von seinem Rechtsvorgänger abgetreten worden ist. Auch wenn der schon vorher eingetretene Schaden erst vom Erwerber entdeckt wird, ist es nicht anders, da die Zeit der Schädigung, nicht die der Entdeckung maßgebend ist. Erstreckt sich dagegen die schädigende Handlung aus der Zeit des Vermieters als fortgesetzte Handlung in die des Erwerbers hinein, z. B., wenn der Mieter einen Keller als Wasserbassin benutzt und dadurch Hausschwamm herbeigeführt hätte, so kann der Mieter nicht etwa dem Erwerber entgegenhalten, daß er ihm nur einen entsprechenden Teil des Schadens zu vergüten habe, wenn schon seine Teilhandlung den Schaden verursacht hat.

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.

Lebenslauf.

Ich, Rudolf Niesel, katholisch, geboren am 15. September 1873 als Sohn des Gutsbesitzers Rudolf Niesel und seiner Ehefrau Josephine geb. Schwarzer, besuchte von Ostern 1883 ab das Gymnasium meiner Vaterstadt Leobschütz O.-S., welches ich Ostern 1893 mit dem Zeugnis der Reife verließ. Ich studierte von da ab sechs Semester Rechtswissenschaft an der Universität Breslau, wo ich die Vorlesungen folgender Herren Professoren hörte:

Bennecke, Brie, Dahn, Elster, Fischer, Schott, Schultze, Sombart und Wlassak.

Am 14. Oktober 1897 bestand ich in Breslau die erste juristische und am 30. September 1903 die große Staatsprüfung. Seit Juli 1904 bin ich Rechtsanwalt und seit Dezember 1904 Notar im Bezirke des Kgl. Preußischen Oberlandesgerichts zu Breslau.